GEMEINDE ZOLLING
LANDKREIS FREISING

BEBAUUNGS – UND GRÜNORDNUNGSPLAN "STRASSÄCKER"

BEBAUUNGSPLAN M.1/500
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

DIE GEMEINDE ZOLLING, LANDKREIS FREISING, ERLÄSST AUFGRUND DES § 2 ABS. 1 UND DER §§ 9 UND 10 DES BAUGESETZBUCHES (BauGB), DES ART. 23 DER GEMEINDEORDNUNG FÜR DEN FREISTAAT BAYERN (GO), DES ART. 91 DER BAYERISCHEN BAUORDNUNG (BayBO), DER BAUNUTZUNGS-VERORDNUNG (BauNVO) IN DER FASSUNG VOM 23.01.1990 (BGBl. I S. 127), UND DER VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE UND DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTS (PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 – PlanzV 90) VOM 18. DEZEMBER 1990 (BGBl. IS. 58) DIESEN BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN ALS

S A T Z U N G

DIESER BEBAUUNGSPLAN ERSETZT ALLE INNERHALB SEINES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES FRÜHER FESTGESETZTEN BEBAUUNGS- UND BAULINIENPLÄNE.

BESTANDTEILE: BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

2.0.0 FESTSETZUNGEN UND HINWEISE DES BEBAUUNGSPLANES

2.1.0 FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

2.1.1 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

2.1.2 BAUGRENZE MIT VERMASSUNG (10, 14)

2.1.3 Ga UMGRENZUNG FÜR GARAGEN = GA

2.1.4 FIRSTRICHTUNG DER ZU PLANENDEN GEBÄUDE

2.1.5 STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

2.1.6 4.50 ÖFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSFLÄCHE MIT ANGABE DES STRASSENPROFILS

2.1.7 MIT LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHE

2.1.8 ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGEN

2.1.9 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE (NUTZUNGSSCHABLONE) GEMÄSS § 22 ABS. 2 BauNVO

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (z.B. WA)	GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ (z.B. 0.4)
MAX. WANDHÖHE (z.B. 4,00 m)	ANZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE (z.B.II)
BAUWEISE (z.B. △E)	DACHNEIGUNG (z.B. 36°–42°)

GRZ GRUNDFLÄCHENZAHL GEM. § 19 BauNVO

WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET GEM. §4 BauNVO

△E NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG GEMÄSS §22 ABS. 2 BauNVO

Parzellen–Nr.	Flächengröße ca. in qm	Höhenfestlegung in Meter ü.NN bezogen auf Rohfußboden		Zulässige Wohn–einheiten
		Erdgeschoß/Haus	Garage	
1	527	441,60	441,35	2
2	600	441,30	441,35	2
3	770	439,45	439,30	2
4	701	439,30	439,30	2
5	771	439,20	439,25	2
6	629	440,00	440,00	2
7	830	440,30	440,60	2
8	755	442,10	442,20	2

2.1.10 . 440,46 HÖHENKOTEN IN METER ü.NN DER GEPLANTEN STRASSENACHSE

2.1.11 ▼ EINFAHRT

2.1.12 ←→ FIRSTRICHTUNG DER ZU PLANENDEN GARAGEN BEI SATTELDÄCHERN

2.1.13 LÄRMSCHUTZWAND MIT HÖHENANGABE IN METER NN

2.1.14 FASSADEN MIT ANFORDERUNGEN AN DEN BAULICHEN SCHALL–SCHUTZ IM OBERGESCHOSS GEM. FESTSETZUNG ZIFF. 2.3.5

2.1.15 FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN (SCHACHTANLAGE FÜR TRINKWASSERLEITUNG)

2.2.0 PLANZEICHEN FÜR HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

2.2.1		GRUNDSTÜCKSGRENZE
2.2.2		VORGESCHLAGENE NEUE GRUNDSTÜCKSTEILUNG
2.2.3	454	FLURNUMMER
2.2.4	z.B 8	VORLÄUFIGE TEILGRUNDSTÜCKSNUMMER
2.2.5		ALTBEBAUUNG (WOHNGEBÄUDE)
2.2.6	434.00	HÖHENLINIE IN 0.5 METER ABSTAND ÜBER NN.
2.2.7		HÖHENLINIE IN 0.25 METER ABSTAND ÜBER NN.
2.2.8		BÖSCHUNG
2.2.9		SICHTDREIECKE SIND VON JEGLICHEM SICHTHINDERNIS (ZAUN, BEPFLANZUNG UND ABLAGERUNG) ÜBER 0,80 m HÖHE ÜBER STRASSENOBERKANTE FREIZUHALTEN, AUSGENOMMEN BÄUME, DIE BIS 2,80 m HÖHE AUSGEASTET SIND.
2.2.10		UNTERIRDISCHE VERSORGUNGSLEITUNGEN A = ABWASSER T = TRINKWASSER
2.2.11	St	VORGESCHLAGENE ANORDNUNG FÜR NACHZUWEISENDE STELLPLÄTZE BEI SCHAFFUNG VON ZWEI WOHNEINHEITEN.
2.2.12		TROCKENGRABEN
2.2.13		GRENZE DER BAUVERBOTSZONE GEMÄSS ART.23 Abs.1 BayStrWG

2.3.0 FESTSETZUNG DURCH TEXT

2.3.1.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.3.1.1 DIE GRUNDFLÄCHENZAHL WIRD GEMÄSS NUTZUNGSSCHABLONE AUF 0,4 BZW. 0,35 FESTGESETZT.

2.3.1.2 DIE ZAHL DER VOLLGESCHOSSE WIRD AUF ZWEI (II) FESTGESETZT.

2.3.1.3 DIE ZULÄSSIGE WANDHÖHE VON WOHNGEBÄUDEN DARF GEMÄß DER JEWEILS ZUGEORDNETEN NUTZUNGSSCHABLONE 4,00 m bzw. 3,70 m AB OBERKANTE ROHFUSSBODEN IM EINGANGSBEREICH BIS SCHNITTPUNKT WAND–DACHHAUT NICHT ÜBERSTEIGEN. DER GELÄNDEANSCHLUSS AM KELLERGESCHOSS DARF AUF DEN PARZELLEN NUMMER 3 BIS 8 MAXIMAL 100 cm UNTER DER OBERKANTE (OK) DER KELLERDECKE LIEGEN.

2.3.1.4 DIE ZULÄSSIGE WANDHÖHE VON GARAGEN DARF 3.00m AB OBERKANTE ROHFUSSBODEN BIS SCHNITTPUNKT WAND-DACHHAUT NICHT ÜBERSTEIGEN.

2.3.1.5 JE EINZELGEBÄUDE SIND MAXIMAL ZWEI WOHNEINHEITEN ZULÄSSIG.

2.3.2.0 BAUWEISE

2.3.2.1 DIE BAUWEISE WIRD ALS OFFENE BAUWEISE GEM. §22 ABS.2 BauNVO FESTGESETZT.

2.3.3.0 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

2.3.3.1 WERDEN AN STELLE VON GARAGEN NUR ÜBERDACHTE STELLPLÄTZE ERRICHTET, SO SIND DIESE NUR INNERHALB DER UMGRENZUNG FÜR GARAGEN ZULÄSSIG.

2.3.3.2 AUSSERHALB DER FÜR DIE HAUPTGEBÄUDE FESTGESETZTEN BAUGRENZEN SIND PRO BAUGRUNDSTÜCK UNTERGEORDNETE NEBENANLAGEN UND EINRICHTUNGEN IM SINNE DES §14 ABS.1 BauNVO BIS MAX. 16 qm GESAMTNUTZFLÄCHE ZULÄSSIG.

2.3.3.3 UNTERGEORDNETE GEBÄUDETEILE DÜRFEN IN GERINGFÜGIGEM AUSMASS GEMÄSS § 23 Abs. 3 SATZ 2 BauNVO ÜBER DIE BAUGRENZE VORTRETEN. ZU DEN UNTERGEORDNETEN GEBÄUDETEILEN ZÄHLEN INSBESONDERE WANDPFEILER, DACHÜBERSTÄNDE, FENSTERBÄNKE, ANTRITTSSTUFEN, KELLERSCHÄCHTE, STUFEN AN KELLEREINGÄNGEN, RUTSCHEN, FENSTERFLÜGEL UND -LÄDEN, FENSTERGITTER, BELEUCHTUNGSKÖRPER, GESIMSE, VORDÄCHER, BALKONE. RISALITE, WENN SIE IM VERHÄLTNIS ZU DER ZUGEHÖRIGEN AUSSENWAND UNTERGEORDNET SIND UND NICHT MEHR ALS 1,50 m VORTRETEN.
EIN DERARTIGES VORTRETEN VON UNTERGEORDNETEN GEBÄUDETEILEN STELLT KEINEN WIDERSPRUCH ZU DEN FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES DAR UND SCHLIESST EINE GENEHMIGUNGSFREISTELLUNG GEMÄSS ART. 64 BayBO NICHT AUS.

2.3.4.0 ÄUSSERE GESTALTUNG

2.3.4.1 DÄCHER DER WOHNGEBÄUDE :

DACHFORM: SYMMETRISCHES SATTELDACH,
(AUSGENOMMEN DAVON SIND DACHAUFBAUTEN)

DACHNEIGUNG: GEMÄSS NUTZUNGSSCHABLONE 25 - 35 GRAD BZW.
36 - 42 Grad
(AUSGENOMMEN DAVON SIND DACHAUFBAUTEN)

DACHDECKUNG: DACHZIEGEL NATURROT ODER BETONDACHSTEINE NATURROT
(AUSGENOMMEN DAVON SIND DACHAUFBAUTEN)

2.3.4.2 DÄCHER DER GARAGEN :

DACHFORM : SATTELDACH, SYMMETRISCH ODER GRÜNDACH
ZULÄSSIGE FIRSTHÖHE ÜBER GARAGENFUSSBODEN: BIS 6m
DACHNEIGUNG BEI GRÜNDACH: 0 – 5 GRAD
DACHNEIGUNG BEI SATTELDACH AUF PARZELLEN 1 u. 2 : 25 – 35 GRAD
DACHNEIGUNG BEI SATTELDACH AUF PARZELLEN 3 BIS 8 : 36 – 42 GRAD
DACHDECKUNG: DACHZIEGEL NATURROT ODER BETONDACHSTEINE NATURROT

2.3.4.3 DIE HAUSKÖRPER SIND IM GRUNDRISS KLAR RECHTECKIG UND OHNE VOR– UND RÜCKSPRÜNGE AUSZUBILDEN. PRO WOHNGEBÄUDE IST JEDOCH ALS VORSPRUNG ENTWEDER 1 WINTERGARTEN ODER 1 ERKER ZULÄSSIG.

2.3.4.4 WINTERGÄRTEN SIND BIS ZU EINER BREITE VON 1/2 DER HAUSLÄNGE BZW. HAUSBREITE ZULÄSSIG. DIESE DÜRFEN DIE BAUGRENZEN BIS ZU 3,00 m ÜBERSCHREITEN, SOFERN DIE GESETZLICHEN ABSTANDSFLÄCHEN EINGEHALTEN WERDEN. WINTERGÄRTEN SIND NUR MIT EINER MAX. TIEFE VON 3,50 m (GEMESSEN VON DER AUSSENWAND DER WOHNGEBÄUDE) ZULÄSSIG.
DIE HÖHE DARF DABEI DIE UNTERKANTE DER TRAUFE NICHT ÜBERSCHREITEN.

2.3.4.5 ERKER SIND BIS ZU EINER BREITE VON 1/3 DER HAUSLÄNGE BZW. DER HAUSBREITE ZULÄSSIG. SIE DÜRFEN DIE BAUGRENZEN BIS ZU 1,50 m ÜBERSCHREITEN, SOFERN DIE GESETZLICHEN ABSTANDSFLÄCHEN EINGEHALTEN WERDEN.
BEI ERKERN ÜBER DIE GEBÄUDEECKE IST EINE ÄUSSERE ABWICKLUNG VON BIS ZU 6,00 m ZULÄSSIG.

2.3.4.6 DACHAUFBAUTEN SIND NUR BEI DÄCHERN MIT EINER NEIGUNG VON 36° BIS 42° ZULÄSSIG. DABEI SIND EINZELNE DACHGAUBEN BIS ZU 1,50 m BREITE ZULÄSSIG. DIE SUMME DER DACHAUFBAUTEN (GAUBEN, ZWERCHGAUBEN UND TRAUFGIEBEL) DARF 1/3 DER HAUSLÄNGE JE DACHSEITE NICHT ÜBERSCHREITEN.

2.3.4.7 DACHVORSPRÜNGE AN GIEBEL UND TRAUFE SIND BIS ZU 60 cm ÜBER DIE AUSSENWAND HINAUS ZULÄSSIG.

2.3.4.8 DIE AUSSENWÄNDE SIND ORTSÜBLICH GLATT ZU VERPUTZEN ODER EINHEITLICH MIT HOLZ ZU GESTALTEN.

2.3.4.9 DIE BODENVERSIEGELUNG IST AUF DAS UNBEDINGT ERFORDERLICHE MASS ZU BESCHRÄNKEN. ZUR AUFRECHTERHALTUNG DER NATÜRLICHEN VERSIKKERUNGSFÄHIGKEIT SIND DIE KFZ–STELLPLÄTZE VERSICKERUNGSFÄHIG ZU GESTALTEN (z.B. RASENGITTERSTEINE, RASENVERFUGTES PFLASTER, SCHOTTERRASEN. MINERALBETONDECKE).

2.3.5 IMMISSIONSSCHUTZ

AN MIT ENTSPRECHENDEM PLANZEICHEN GEKENNZEICHNETEN FASSADEN UND DACHFLÄCHEN, HINTER DENEN SICH SCHUTZBEDÜRFTIGE RÄUME IM SINNE VON ANMERKUNG 1 IN 4.1 DER DIN 4109 (NOV. 1989) BEFINDEN, SIND BEI ERRICHTUNG UND ÄNDERUNG DER GEBÄUDE TECHNISCHE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR AUSSENLÄRM VORZUSEHEN, DIE GEWÄHRLEISTEN, DASS DIE ANFORDERUNGEN AN DIE LUFTSCHALLDÄMMUNG VON AUßENBAUTEILEN NACH TABELLE 8 DER DIN 4109 EINGEHALTEN WERDEN.
FüR FESTLEGUNGEN DER ERFORDERLICHEN LUFTSCHALLDÄMMUNG VON AUßENBAUTEILEN IST AN DIESEN FASSADEN LÄRMPEGELBEREICH III GEMÄSS TAB. 8 DER DIN 4109 ZUGRUNDE ZU LEGEN.
IN DEN MIT PLANZEICHEN GEKENNZEICHNETEN FASSADEN SIND BEVORZUGT WOHNUNGSGRUNDRISSE ZU PLANEN, BEI DENEN FENSTER, DIE ZUR BELÜFTUNG VON SCHLAF- UND KINDERZIMMERN ERFORDERLICH SIND, IN NICHT GEKENNZEICHNETEN FASSADEN LIEGEN.
WO EINE DERARTIGE GRUNDRISSORIENTIERUNG IM EINZELFALL NICHT MÖGLICH IST, MÜSSEN FENSTER VON SCHLAF- UND KINDERZIMMERN, DIE AUSSCHLIEßLICH üBER EIN FENSTER IN EINER GEKENNZEICHNETEN FASSADE BELÜFTET WERDEN KÖNNEN, MIT SCHALLDÄMMENDEN LÜFTUNGSEINRICHTUNGEN AUSGESTATTET WERDEN. DIE ANFORDERUNGEN AUS ABSATZ 1 SIND AUCH BZGL. DER LÜFTUNGSEINRICHTUNGEN ZU BEACHTEN.

2.3.6.0 EINFRIEDUNGEN

2.3.6.1 ALS EINFRIEDUNGEN ENTLANG DER STRASSE WERDEN NUR LATTENZÄUNE MIT SENKRECHTER LATTUNG ZUGELASSEN.
HÖHE MAX. 120 cm ÜBER FAHRBAHN BZW. GEHSTEIG, IN FREIZUHALTENDEN SICHTFELDERN JEDOCH NUR 80cm ÜBER FAHRBAHNHÖHE .
ES DÜRFEN KEINE GRELLEN FARBANSTRICHE VERWENDET WERDEN.
ZAUNSOCKEL SIND UNZULÄSSIG.

2.3.6.2 ALS SEITLICHE UND RÜCKWÄRTIGE EINFRIEDUNG SIND AUCH MASCHEN-DRAHTZÄUNE MIT EINER HÖHE BIS MAX. 1.20 m ÜBER DER GELÄNDE-OBERFLÄCHE MIT STÜTZEN AUS EISENPROFILEN GERINGEREN QUERSCHNITTS ZUGELASSEN. ES DÜRFEN KEINE GRELLEN FARBANSTRICHE VERWENDET WERDEN.

2.3.6.3 STÜTZMAUERN SIND BIS ZU EINER SICHTBAREN HÖHE VON 1m ZULÄSSIG.
EINZUHALTENDE HORIZONTALE GRENZABSTÄNDE :
VON GRENZEN ENTLANG STRASSEN UND ZUR FREIEN LANDSCHAFT:1m ABSTAND

2.3.6.4 UNMITTELBARE ZUGÄNGE UND ZUFAHRTEN VON DEN GRUNDSTÜCKEN ZUR ST 2054 SIND NICHT ZULÄSSIG.

2.3.7.0 WASSERVERSORGUNG UND ENTWÄSSERUNG

SÄMTLICHE BAUVORHABEN MÜSSEN VOR FERTIGSTELLUNG AN DIE ZENTRALE WASSERVERSORGUNGSANLAGE ANGESCHLOSSEN SEIN.
DAS ABWASSER IST IM TRENNSYSTEM ABZULEITEN. SÄMTLICHE BAUVORHABEN SIND AN DIE ZENTRALE ABWASSERBESEITIGUNGSANLAGE ZOLLING VOR BEZUG ANZUSCHLIESSEN. ZWISCHENLÖSUNGEN WERDEN NICHT ZUGELASSEN.
DIE GRUNDSTÜCKSENTWÄSSERUNGSANLAGE MUSS NACH DEN ANERKANNTEN REGELN DER TECHNIK (DIN 1986 FF) ERSTELLT WERDEN. REGENWASSER IST AUF DEM GRUNDSTÜCK ZU VERSICKERN. DABEI IST DIE VERORDNUNG ÜBER DIE SCHAD-LOSE VERSICKERUNG VON GESAMMELTEM NIEDERSCHLAGSWASSER VOM 1.1.2000 ZU BEACHTEN (NIEDERSCHLAGSWASSERFREISTELLUNGSVERORDNUNG – NWFREIV).

2.4.0 HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN

2.4.1 DIE STELLPLATZSATZUNG DER GEMEINDE ZOLLING IST IN DER JEWEILS GÜLTIGEN FASSUNG ANZUWENDEN.

2.4.2 WASSERVERSORGUNG UND ENTWÄSSERUNG

REGENWASSER SOLLTE MÖGLICHST ZUR WIEDERVERWENDUNG GESAMMELT WERDEN.
IM BEBAUUNGSPLANGEBIET IST MÖGLICHERWEISE MIT SCHICHT–BZW. MIT HANG-WASSER ZU RECHNEN. DIE GEPLANTEN BAUVORHABEN SIND ENTSPRECHEND ZU SICHERN.

2.4.3 STROMVERSORGUNG

DIE GEPLANTEN GEBÄUDE WERDEN ÜBER ERDKABEL UND VERTEILERSCHRÄNKE AN DIE EVU (ENERGIEVERSORGUNGSUNTERNEHMEN) ANGESCHLOSSEN.
ZUR GEWÄHRLEISTUNG DER VERKEHRSSICHERHEIT WERDEN DIE VERTEILERSCHRÄNKE

FÜR DIE EVU, FERNMELDEWESEN, KABELFERNSEHEN UND STRASSENBELEUCHTUNG NACH FESTLEGUNG DER VERSORGUNGSTRÄGER IN DIE ZÄUNE BZW. MAUERN INTEGRIERT, D.H. AUF PRIVATGRUND GESTELLT.
DIE HAUSANSCHLUSSKABEL ENDEN IN WANDNISCHEN ODER IN a.P.-HAUSANSCHLUSSKÄSTEN AN DER STRASSENSEITIGEN HAUSWAND UNTER BERÜCKSICHTIGUNG DER BAULICHEN GEGEBENHEITEN.

2.4.4 BRANDSCHUTZ

DAS HYDRANTENNETZ IST NACH DEN TECH. REGELN - DVGW ARBEITSBLATT W 331 UND 405 - AUSZUBAUEN. DER HYDRANTENPLAN IST VOM KREISBRANDRAT GEGENZUZEICHNEN. IN ABSTÄNDEN BIS ZU 200m SIND FEUERMELDESTELLEN EINZURICHTEN. ALS FEUERMELDESTELLEN GELTEN AUCH ÖFFENTLICHE UND PRIVATE FERNSPRECHSTELLEN.
BEI AUFENTHALTSRÄUMEN IM DACHGESCHOSS MÜSSEN DIE NOTWENDIGEN FENSTER MIT LEITERN DER FEUERWEHR DIREKT ANLEITERBAR SEIN (ZWEITER RETTUNGSWEG).

2.4.5 DENKMALSCHUTZ

BODENDENKMÄLER, DIE BEI DER VERWIRKLICHUNG ZUTAGE KOMMEN,UNTERLIEGEN DER MELDEPFLICHT NACH ART. 8 DschG UND MÜSSEN DEM LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE UNVERZÜGLICH GEMELDET WERDEN.

2.4.6 WINTERGÄRTEN

WINTERGÄRTEN SOLLTEN INSBESONDERE AUS GRÜNDEN DER ENERGIEEINSPARUNG VON BEHEIZTEN WOHNRÄUMEN ABTRENNBAR GEBAUT WERDEN.

2.4.7 DIE BEWIRTSCHAFTUNG ANGRENZENDER LANDWIRTSCHAFTLICH GENUTZTER FLÄCHEN IST OHNE EINSCHRÄNKUNG ZU DULDEN, SOFERN DIESE NACH ORTSÜBLICHEN VERFAHREN UND NACH GUTER FACHLICHER PRAXIS DURCHGEFÜHRT WIRD.

2.4.8 IN DEN BAUANTRÄGEN SIND VORHANDENE UND GEPLANTE GELÄNDEHÖHEN IN DEN ANSICHTEN , IM GRUNDRISS UND IN DEN SCHNITTEN MIT KOTIERUNG DARZUSTELLEN.

2.4.9 ES WIRD EMPFOHLEN, ZUR SCHONUNG DER GRUNDWASSERRESERVEN UND ZUR VERMEIDUNG VON ABFLUSSVERSCHÄRFUNGEN, OBERFLÄCHEN- UND DACHWASSER AUF DEN BAUGRUNDSTÜCKEN ZU SAMMELN UND FÜR DIE GARTENBEWÄSSERUNG ZU VERWENDEN ODER SOWEIT ALS MÖGLICH ZU VERSICKERN.

DABEI IST DIE VERORDNUNG ÜBER DIE ERLAUBNISFREIE SCHADLOSE VERSICKERUNG VON GESAMMELTEM NIEDERSCHLAGSWASSER (NIEDERSCHLAGSWASSERFREISTELLUNGSVERORDNUNG - NWFREIV) VOM 01. JANUAR 2000 ZU BEACHTEN.
DIE EINLEITUNG DES OBERFLÄCHENWASSERS IN GARTENTEICHE IST MÖGLICH.

2.4.10 WERBENDE ODER SONSTIGE HINWEISSCHILDER GEMÄSS ART. 23 BayStrWG SIND INNERHALB DER ANBAUVERBOTSZONE UNZULÄSSIG UND AUSSERHALB SO ANZUBRINGEN, DASS DIE AUFMERKSAMKEIT DER KRAFTFAHRER NICHT GESTÖRT WIRD.

3.0.0 FESTSETZUNGEN UND HINWEISE DES GRÜNORDNUNGSPLANES

3.1.0 FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

3.1.1 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

T

3.1.2 ZU PFLANZENDE BÄUME MIT FESTLEGUNG DER BAUMART, SIEHE ZIFF. 3.3.1.2

3.1.3 ZU PFLANZENDE BÄUME MIT FESTLEGUNG DES STANDORTBEREICHES, ARTENAUSWAHL NUR NACH ARTENLISTE ZIFF. 3.3.2.1

3.1.4 FESTGESETZTE STRAUCHPFLANZUNG ZUR ORTSRANDEINGRÜNUNG ARTEN: SIEHE ZIFF.3.3.1.3

3.2.0 PLANZEICHEN FÜR HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

z.B. 3

3.2.1 AN DEN GELTUNGSBEREICH ANGRENZENDER BAUM- UND STRAUCHBESTAND

EINZELBAUM

GEHÖLZBESTAND

3.3.0 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN DES GRÜNORDNUNGSPLANES

3.3.1.0 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE

3.3.1.1 DIE DARGESTELLTEN FLÄCHEN DES ÖFFENTLICHEN GRÜNS SIND MIT RASEN EINZUSÄEN, SOWEIT SIE NICHT BEPFLANZT ODER BEFESTIGT WERDEN.

3.3.1.2 FÜR DIE FESTGESETZTEN BAUMPFLANZUNGEN SIND FOLGENDE BAUMARTEN ZU VERWENDEN:

Ac = ACER CAMPESTRE 'ELSTRIJK' – FELDAHORN
Ag = ALNUS GLUTINOSA – SCHWARZERLE
Pa = PRUNUS AVIUM – VOGELKIRSCHE
Tc = TILIA CORDATA 'GREENSPIRE' – STADT-LINDE

PFLANZGRÖSSE: HST. 3XV., STU 18-20

3.3.1.3 FÜR FESTGESETZTE STRAUCHPFLANZUNGEN GEMÄSS 3.1.4 SIND NACHFOLGENDE HEIMISCHE ARTEN ZU VERWENDEN:

CORNUS SANGUINEA – HARTRIEGEL
CORYLUS AVELLANA – HASEL
LIGUSTRUM VULGARE – LIGUSTER *
LONICERA XYLOSTEUM – HECKENKIRSCHE *
VIBURNUM LANTANA – WOLLIGER SCHNEEBALL
VIBURNUM OPULUS – WASSERSCHNEEBALL

PFLANZMENGE: 1 STRAUCH / 1,5 M PFLANZFLÄCHE
PFLANZGRÖSSE: 2 X VERPFLANZTE STRÄUCHER, 100–150

* = GIFTIG, NICHT AN SPIELBEREICHEN

3.3.1.4 PFLANZMASSNAHMEN AUF ÖFFENTLICHEN GRÜNFLÄCHEN SIND IN DER NÄCHSTEN PFLANZPERIODE NACH FERTIGSTELLUNG DER ERSCHLIESSUNGSSTRASSEN DURCHZUFÜHREN.

3.3.2.0 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR BAUGRUNDSTÜCKE

3.3.2.1 BAUMPFLANZUNGEN
JE 300 qm GRUNDSTÜCKSFLÄCHE IST EIN BAUM ZU PFLANZEN.
DIE BEREITS FESTGESETZTEN BAUMPFLANZUNGEN WERDEN HIERAUF ANGERECHNET.
IHR PFLANZORT KANN IM UMKREIS VON 3 m VERÄNDERT WERDEN.

DIE FESTGESETZTEN BÄUME SIND AUS NACHFOLGENDER ARTENLISTE ZU WÄHLEN:
ACER CAMPESTRE – FELDAHORN
BETULA PENDULA – SANDBIRKE
CARPINUS BETULUS – HAINBUCHE
PRUNUS AVIUM – VOGELKIRSCHE
SORBUS AUCUPARIA – EBERESCHE
SORBUS INTERMEDIA – SCHWED. MEHLBEERE
TILIA COR.'GREENSPIRE' – STADTLINDE
PFLANZGRÖSSEN: HOCHSTÄMME STU 14–16 cm BZW. SOL. 300–350,

AUSSERDEM SIND ANRECHENBAR:
HOCH-UND HALBSTÄMME VON OBSTGEHÖLZEN STU 10–12 MIT MINDESTENS 5 m WUCHSHÖHE

3.3.2.2 STRAUCHPFLANZUNGEN
ES IST MINDESTENS DIE HÄLFTE DER LÄNGE DER EINFRIEDUNGEN ZU HINTER-PFLANZEN, DIE AN ÖFFENTLICHE STRASSEN UND WEGE ANGRENZEN.
ABWEICHUNGEN HIERVON SIND NUR DORT ZULÄSSIG, WO ANDERE FESTSETZUNGEN ENTGEGENSTEHEN (Z.B. STELLPLATZNACHWEISE, ERFORDERLICHE GARAGENZUFAHRTEN).
EINFRIEDUNGEN ZWISCHEN PRIVATGRUNDSTüCKEN SIND MINDESTENS ZUR HÄLFTE ZU HINTERPFLANZEN. ES SIND HIERFÜR LAUBGEHÖLZE MIT MINDESTENS 1,20 M WUCHS-HÖHE ZU VERWENDEN.
BEREITS VERBINDLICH FESTGESETZTE STRAUCHPFLANZUNGEN WERDEN HIERAUF ANGERECHNET.

FÜR SCHNITTHECKEN ENTLANG DER GRUNDSTÜCKSGRENZEN SIND NUR FOLGENDE GEHÖLZARTEN ZULÄSSIG: ACER CAMPESTRE, CARPINUS BETULUS, CORNUS SANGUINEA, FAGUS SYLVATICA, LIGUSTRUM VULGARE, RIBES ALP. SCHMIDT, SPIRAEA ARGUTA, SPIRAEA VANHOUTTEI.
ENTLANG DER STRASSEN DÜRFEN SCHNITTHECKEN NICHT HÖHER ALS 1,70 M ÜBER STRASSENOBERKANTE GEHALTEN WERDEN.
AUF DIE BESONDEREN BESTIMMUNGEN FÜR SICHTDREIECKE WIRD VERWIESEN.

3.3.2.3 PFLANZUNGEN IN SICHTDREIECKEN

BÄUME MÜSSEN AUF 2,80 METER ÜBER OK FAHRBAHN AUSGEASTET WERDEN, STRÄUCHER DÜRFEN NICHT HÖHER ALS 80 CM ÜBER OK FAHRBAHN GEHALTEN WERDEN.

3.3.2.4 PFLANZFRIST

FESTGESETZTE PFLANZMASSNAHMEN AUF BAUGRUNDSTÜCKEN MÜSSEN JEWEILS EIN JAHR NACH BEZUGSFÄHIGKEIT DER GEBÄUDE AUSGEFÜHRT SEIN.

3.3.2.5 GARAGENZUFAHRTEN

GARAGENZUFAHRTEN SIND IN WASSERDURCHLÄSSIGER BAUWEISE (WIE z.B. KIES, RASENGITTER ODER PFLASTER MIT RASENFUGEN) ZU ERSTELLEN.

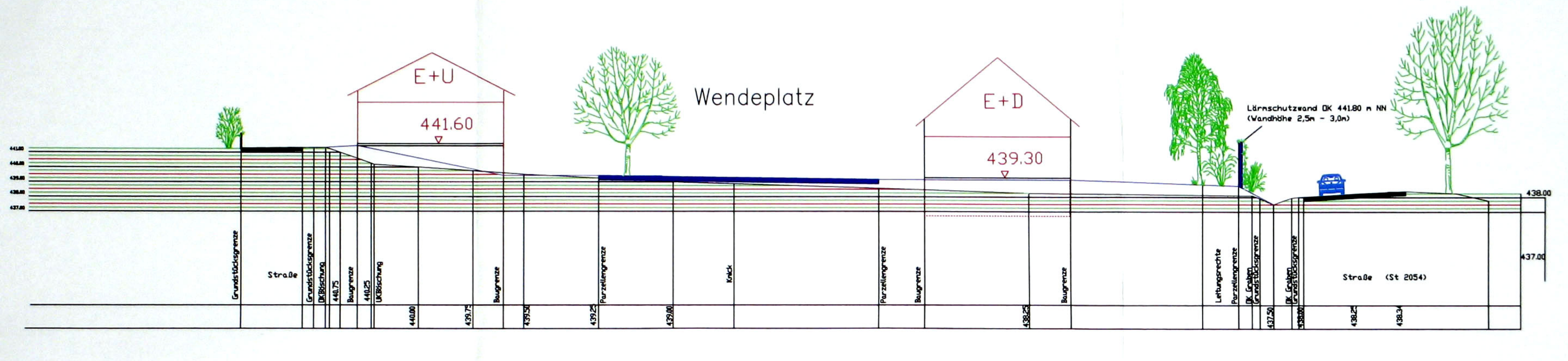
3.3.3.0 AUSGLEICHSMASSNAHMEN

AUSGLEICHSMASSNAHMEN SIND GEMÄSS DEM AUSGLEICHSPLAN VOM 07.06.2005 UND DEN MASSGABEN DER BEGRÜNDUNG AUF DEM FLURSTÜCK NR. 217, GEMARKUNG WIPPENHAUSEN, DURCHZUFÜHREN. DER AUSGLEICHSPLAN WIRD ZUM BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANES ERKLÄRT.
DIE GENANNTEN AUSGLEICHSFLÄCHEN WERDEN DEN BAUPARZELLEN 1 BIS 8 VERBINDLICH ZUGEORDNET.
DIE AUSGLEICHSMASSNAHMEN SIND SPÄTESTENS EIN JAHR NACH FERTIGSTELLUNG DER ERSCHLIESSUNGSMASSNAHMEN HERZUSTELLEN.

3.4.0 HINWEISE ZUR GRÜNORDNUNG

3.4.1 DIE FESTGESETZTEN PFLANZGEBOTE STELLEN EINE MINDESTANFORDERUNG DAR. WEITERE PFLANZMASSNAHMEN SIND ERWÜNSCHT.

Geländeschnitt M. 1 : 250



vorhandenes Gelände

geplantes Gelände

433,50 geplante OK Rohfußboden in Meter ü. NN

11 Eingriffswirkungen der geplanten Nutzungen

Die Realisierung der geplanten Nutzungen wird im Wesentlichen folgende Auswirkungen mit sich bringen:

- Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbildes durch die Erweiterung des Siedlungsbereiches
- Verlust landwirtschaftlicher Produktionsfläche durch den Flächenverbrauch
- Auswirkung auf den Wasserhaushalt durch Flächenversiegelung und Veränderung des Wasserabflusses durch Überbauung und Wegebefestigungen. Durch die geplante Versickerung wird der Oberflächenwasserabfluss reduziert und die Grundwasserneubildung erhöht.

11.1 Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (§1a BauGB) gemäß Anlage zur Begründung „Eingriffsermittlung"

Der als Eingriffsfläche zugrunde zu legende Bereich ist bisher intensiv als Grünland landwirtschaftlich genutzt.
Er umfasst eine Fläche von insgesamt 6328 qm.

Nach der gemäß Plan „Eingriffsermittlung" getroffenen Bewertung ist die Eingriffsfläche der Kategorie I zuzuordnen.
Die Eingriffsschwere gemäß Matrix Abb. 7 des Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ist für den Bereich der Parzellen 1 und 2 dem Typ A, hoher Versiegelungs- und Nutzungsgrad, für den Bereich der Parzellen 3 bis 8 dem Typ B, niedriger bis mittlerer Versiegelungsgrad zuzuordnen.
Hieraus resultiert gemäß Berechnung ein Ausgleichsflächenbedarf von insgesamt: 2044 qm.

11.2 Ausgleichsflächennachweis

Als Anlage zur Begründung wurde ein Ausgleichsplan erstellt. Er beinhaltet Lage und Flächengröße der zugeordneten Ausgleichsfläche sowie die erforderlichen Aufwertungsmaßnahmen. Das Flurstück Nr. 217, Gemarkung Wippenhausen weist eine Gesamtfläche von ca. 5807 qm auf. Nach Abzug nicht aufwertbarer Teilflächen (siehe Plan) verbleibt eine Grundfläche von 5446 qm.
Als Aufwertungsmaßnahmen werden durch Abgrabungen auf einer Fläche von 1143 qm Nasswiesenstandorte und altwasserartige Aufweitungen eines Entwässerungsgrabens hergestellt. Auf einer Teilfläche am westlichen Rand des Flurstücks Nr. 217 Gemarkung Wippenhausen von 2044 qm ist eine bestehenden Auenwiese durch Teilabtrag von Oberboden gemäß der Plandarstellung bezüglich ihres pflanzenökologischen Standortpotentials aufzuwerten. Dieser Flächenanteil wird dem Baugebiet „Straßäcker" zugeordnet.

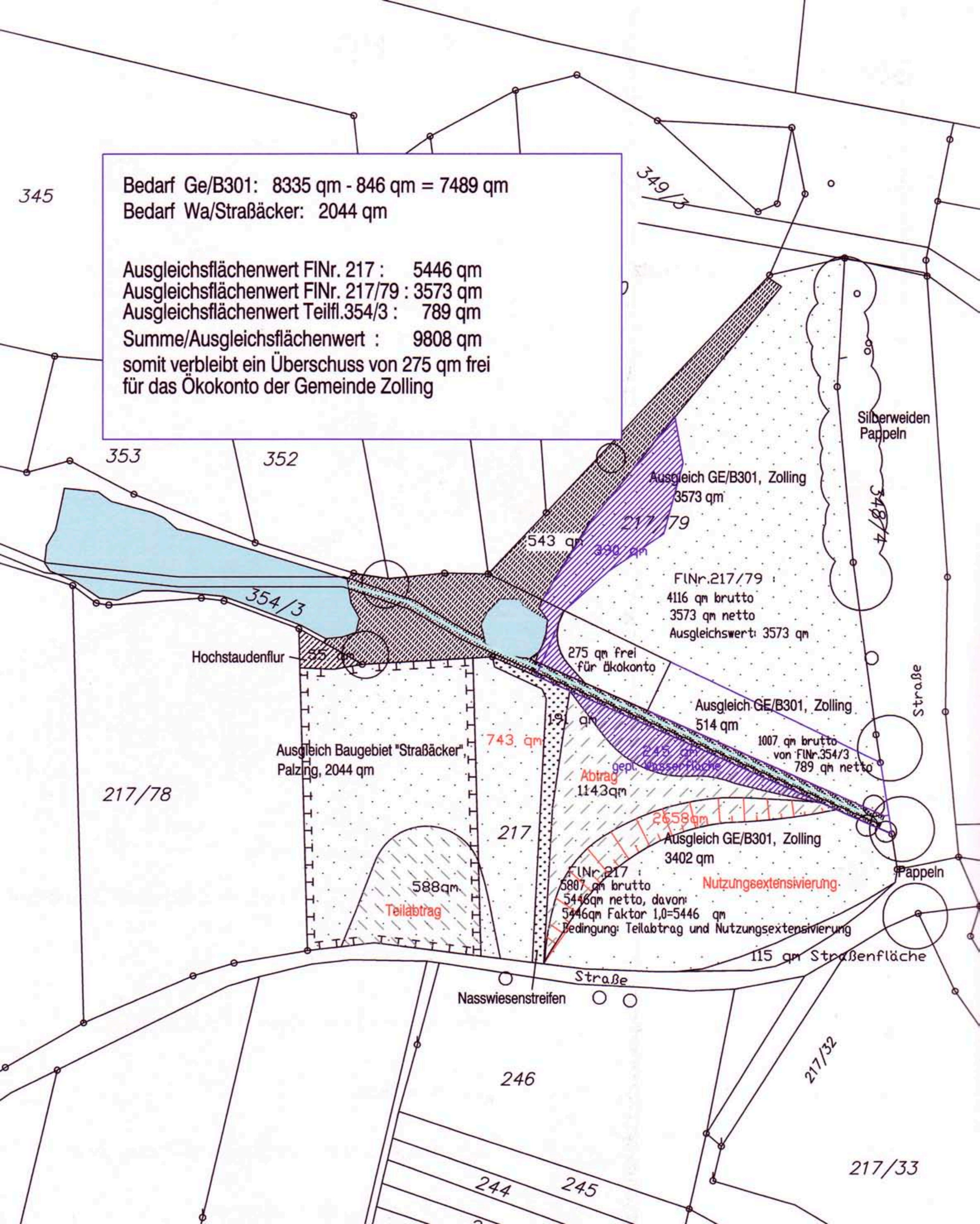
Die gesamte Fläche ist extensiv als Grünland zu nutzen, auf Düngung ist aus Gründen des gewünschten Nährstoffentzuges zu verzichten.

Zolling, den 11.04.2006



....

G. Wiesheu, Erster Bürgermeister


Bedarf Ge/B301: 8335 qm - 846 qm = 7489 qm
Bedarf Wa/Straßäcker: 2044 qm
Ausgleichsflächenwert FlNr. 217 : 5446 qm
Ausgleichsflächenwert FlNr. 217/79 : 3573 qm
Ausgleichsflächenwert Teilfl.354/3 : 789 qm
Summe/Ausgleichsflächenwert : 9808 qm
somit verbleibt ein Überschuss von 275 qm frei für das Ökokonto der Gemeinde Zolling
345
349/3
353
352
Silberweiden Pappeln
Ausgleich GE/B301, Zolling 3573 qm
217/79
543 qm
330 qm
348/4
FlNr.217/79 : 4116 qm brutto 3573 qm netto Ausgleichswert: 3573 qm
354/3
Hochstaudenflur
55 qm
275 qm frei für ökokonto
Straße
Ausgleich GE/B301, Zolling 514 qm
191 qm
743 qm
Ausgleich Baugebiet "Straßäcker", Palzing, 2044 qm
245 qm
gepl. Wasserfläche
1007 qm brutto von FlNr.354/3 789 qm netto
Abtrag 1143qm
217/78
2658qm
217
Ausgleich GE/B301, Zolling 3402 qm
Pappeln
588qm
Teilabtrag
FlNr.217 : 5807 qm brutto 5446qm netto, davon: 5446qm Faktor 1,0=5446 qm Bedingung: Teilabtrag und Nutzungsextensivierung
Nutzungsextensivierung
115 qm Straßenfläche
Straße
Nasswiesenstreifen
246
217/32
217/33
244
245